



# Business Centre Club

ZWIĄZEK PRACODAWCÓW BUSINESS CENTRE CLUB

00-136 Warszawa, Pl. Żelaznej Bramy 10, NIP: 525-22-42-171,

tel.: (22) 625 30 37, fax: (22) 621 84 20, e-mail: [biuro@bcc.org.pl](mailto:biuro@bcc.org.pl),

Rejestr: Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Nr: 0000070444


Warszawa, 20 grudnia 2018r.

**Pan Adam Podgórski**  
**Zastępca Szefa Kancelarii Sejmu**

*Szanowny Panie Ministrze,*

W załączeniu przesyłamy opinię Związku Pracodawców Business Centre Club w przedmiocie projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

*Z wyrazami szacunku,*

  
Jarosław Oleksiak  
Wiceprezes Zarządu ZP BCC  
Dyrektor Genera

  
Katarzyna Herman  
Wiceprezes Zarządu ZP BCC

---

Związek Pracodawców Business Centre Club (ZP BCC) działa na podstawie ustawy z dnia 23 maja 1991r. o organizacjach pracodawców. Zgodnie z art. 5 jego zadaniem jest ochrona praw i reprezentowanie interesów zrzeszonych członków wobec związków zawodowych, organów władzy i administracji rządowej oraz organów samorządu terytorialnego. Na podstawie art. 16 i art. 16 (2) wskazanej ustawy, ZP BCC ma prawo opiniowania założeń i projektów aktów prawnych w zakresie praw i interesów związków pracodawców oraz ma prawo występowania z wnioskami o wydanie lub zmianę ustawy albo innego aktu prawnego. Organ państwowy jest obowiązany, w terminie 30 dni, przedstawić organizacji pracodawców swoje stanowisko lub uzasadnić stanowisko negatywne. ZP BCC, jako członek Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego jest łącznikiem między podejmującymi decyzje instytucjami europejskimi a obywatelami Polski.

**Opinia Związku Pracodawców Business Centre Club w przedmiocie projektu ustawy o zmianie  
ustawy o gospodarce nieruchomościami**

W związku z przyjęciem przez Radę Ministrów i skierowaniem do dalszych prac w Sejmie projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej jako: Projekt) ZP BCC przedstawia swoją opinię w przedmiocie głównych postanowień Projektu.

**1. Przedmiot i cel regulacji**

Zgodnie z uzasadnieniem załączonym do Projektu (dalej jako: Uzasadnienie) celem i założeniem regulacji jest wykonanie wyroków Trybunału Konstytucyjnego z dnia 14 lipca 2015 (sygn. akt SK 26/14) oraz z dnia 12 grudnia 2017 (sygn. akt SK 39/15) dotyczących warunków zwrotu wywłaszczonych nieruchomości na rzecz byłych współwłaścicieli lub ich spadkobierców, a także *zagwarantowanie pewności stosunków prawnych w odniesieniu do nieruchomości [...] przez wprowadzenie terminu wygaśnięcia uprawnienia o zwrot wywłaszczonej nieruchomości.*

Z aprobatą należy odnieść się zatem do założeń aksjologicznych Projektu. Zauważyć należy przy tym, że ZP BCC na etapie prac nad Projektem przed skierowaniem go do prac w Sejmie zgłaszało już swoje uwagi i postulaty, z których część została uwzględniona w aktualnym brzmieniu Projektu.

**2. Analiza szczegółowa**

Zasadniczo z aprobatą należy odnieść się do zaproponowanego w Projekcie, zmienionego w stosunku do sformułowanego na etapie prac legislacyjnych, art. 1 ust. 1 lit. a) - c) Projektu. Nowe brzmienie proponowanego przepisu znacznie trafniej oddaje założenia zawarte w przywołanych we wstępie wyrokach Trybunału Konstytucyjnego, w szczególności w zakresie dochodzenia zwrotu zarówno całości jak i części wywłaszczonych nieruchomości bądź udziałów w nich.

Pozytywnie należy ustosunkować się również do zaproponowanej w art. 1 ust. 1 lit. b) Projektu zmiany w stosunku do projektu pierwotnego, polegającej na zastąpieniu bliżej nieokreślonej strony internetowej stroną w Biuletynie Informacji Publicznej. Ponadto, pozytywnie należy ocenić dodanie obowiązku publikacji również w prasie lokalnej – co może mieć znaczące skutki dla możliwości zapoznania się z obwieszczeniem, w szczególności na obszarach z ograniczonym dostępem do sieci Internet.

Krytycznie należy jednak ocenić sformułowanie art. 1 ust. 1 lit. b) Projektu w zakresie w jakim wymaga podawania w publicznym obwieszczeniu *imienia i nazwiska poprzedniego właściciela lub jego spadkobiercy.* O ile zrozumiały i uzasadniony wydaje się zapis o wskazaniu tych danych w stosunku do ewentualnego adresata zawiadomienia, zainteresowanego w sprawie, o tyle nieproporcjonalne i zbędne wydaje się publikowanie imion i nazwisk tych osób w obwieszczeniu.

Zapis ten budzi w szczególności wątpliwości w kontekście obowiązujących krajowych oraz wspólnotowych przepisów o ochronie danych osobowych. W opinii ZP BCC uzasadnionym jest rezygnacja z publikowania tych danych w obwieszczeniu. W aspekcie legislacyjnym można by było osiągnąć ten cel chociażby poprzez dodanie w proponowanym ust. 2a ustawy zapisu *W stosunku do obwieszczenia ust. 2b pkt 3 nie stosuje się.*

Pozytywnie należy ocenić zaproponowane w art. 1 ust. 1 lit d) Projektu rozwiązanie dotyczące prowadzenia jednego postępowania oraz zawiadamiania z urzędu wszystkich wnioskodawców o połączeniu wniosków do rozpoznania. Istotnie może mieć to znaczenie z punktu widzenia ekonomii postępowania oraz może pozwolić uniknąć sprzeczności rozstrzygnięć.

Pozytywnie trzeba ustosunkować się do wydłużenia, w art. 1 ust. 1 lit. f) Projektu, proponowanego swoistego terminu „przedawnienia” roszczenia o zwrot wywłaszczonej nieruchomości lub udziału w niej lub części. W pierwotnym projekcie termin ten określony był jako 10 lat, co zostało krytycznie ocenione przez ZP BCC, jako zbyt krótki termin. Jakkolwiek projektodawca w dokumentacji prac legislacyjnych wskazał, iż nie uwzględnił wniosku ZP BCC w zakresie przedłużenia tego terminu do lat 30 (analogicznie do zasiedzenia nieruchomości w złej wierze zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego), o tyle w Projekcie termin ten został wydłużony do lat 20. W opinii ZP BCC taki termin, jako termin w istocie kompromisowy może być adekwatny i proporcjonalny dla osiągnięcia założonych celów (z jednej strony wykonania wyroków Trybunału Konstytucyjnego a z drugiej ochrony obrotu).

Jakkolwiek zmiana zaproponowana w art. 1 ust. 2 Projekt ma w zasadzie charakter techniczny, należy pozytywnie ocenić propozycję uwzględniania zwrotu udziału przy obliczaniu odszkodowania.

Podobnie, zasadniczo pozytywnie należy ocenić rozszerzenie stosowania zaproponowanych w Projekcie nowych przepisów również w stosunku do nieruchomości nabytych w drodze art. 114 ust. 1 ustawy.

Analogicznie jak w przypadku pierwotnego projektu, z aprobatą należy odnieść się do zaproponowanego w art. 2 Projektu dodatkowego, 3-letniego terminu na zgłoszenie roszczeń od dnia wejścia w życie Projektu jeśli przed jej wejściem w życie 20-letni termin „przedawnienia” już upłynął lub upłynie co prawda po jej wejściu w życie, ale z upływem *nie więcej niż 3 lat*. Odpowiednio, przepis ten w Projekcie trafnie rozszerzono o nieruchomości nabyte w drodze umowy zgodnie z art. 114 ust.1 ustawy.

Z aprobatą należy odnieść się również do zastosowania analogicznej konstrukcji dodatkowego 3-letniego terminu na zgłoszenie roszczeń w stosunku do spraw w których z uwagi na brak zgody wszystkich byłych współwłaścicieli wniosek o zwrot nie został zgłoszony lub nie został uwzględniony.

Pozytywnie należy ocenić uwzględnienie uwag zgłoszonych na etapie prac legislacyjnych w zakresie przepisu przejściowego dot. stosowania w sprawach wszczętych a niezakończonych przed dniem wejścia w życie Projektu, przewidującego niestosowanie art. 136 ust. 7 Projektu, a zatem terminu „przedawnienia”.

### **3. Podsumowanie**

Zasadniczo, zdaniem ZP BCC, Projekt zasługuje na generalnie pozytywną ocenę. W istocie może on służyć realizacji założonych celów i trafnie wykonywać zalecenia sformułowane przez Trybunał Konstytucyjny. Pozytywnie należy ocenić również fakt, że Projektodawca uwzględnił na etapie prac legislacyjnych znaczną część zgłaszanych postulatów, dzięki czemu w istocie Projekt stanowi istotny krok naprzód w stosunku do pierwotnego projektu. Projekt wymaga jednak jeszcze, zdaniem ZP BCC, dopracowania w szczególności w zakresie ochrony danych osobowych przy dokonywaniu obwieszczeń. W tym kontekście uzasadnione wydaje się ponowne poddanie Projektu weryfikacji przez właściwy organ w tym zakresie.

Podsumowując jednak i mając na uwadze wszystkie powyższe okoliczności, w opinii ZP BCC, Projekt generalnie zasługuje na aprobatę i rekomendowane jest prowadzenie nad nim dalszych prac, z uwzględnieniem zgłoszonych postulatów oraz stanowisk właściwych organów.